

BARBARA EMMENEGGER  
SOZIOLOGIE & RAUM

mail@barbara-emmenegger.ch  
+41 (0)79 378 66 27

Altersdurchmisches Wohnen im Kanton Zürich

Kurzexpertise Arbeitspaket 3:

# Generationendurchmischte Siedlungen

Im Auftrag des Amtes für Raumplanung des Kantons Zürich

Mai 2021

## Inhalt

1. Einleitung	3
2. Ausgewählte Forschungsansätze zu bedürfnisgerechten und generationendurchmischten Siedlungsentwicklungen	4
3. Wohn- und Haushaltsformen im Wandel	8
4. Soziale Durchmischung in den Siedlungen	9
5. Modelle generationendurchmischer oder altershomogener Siedlungen	14
6. Kriterien und Handlungsfelder für gut funktionierende altersgerechte Siedlungen	21
7. Literatur	28
8. Anhang	30

## 1. Einleitung

*«Genug wäre gewonnen, wenn Wohnen und Bauen in das Fragwürdige gelangten und so etwas Denkwürdiges blieben.»  
(Martin Heidegger)*

Als Unterstützung der Beantwortung des Postulats von Theres Agost Monn, Jonas Erni und Andrew Katumba zum Thema «Alterstdurchmisches Wohnen im Kanton Zürich» hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich fünf Kurzexpertisen zum Thema in Auftrag gegeben. Die Vorliegende Kurzexpertise bearbeitet das Arbeitspaket 3: Altersdurchmischt Leben und Wohnen. Wie sehen Siedlungen und Gebäude für eine immer älter werdende Gesellschaft aus? Es sollen in diesem Arbeitspaket sowohl gebaute, wie auch soziale Strukturen beleuchtet werden, zudem sollen die Überlegungen mit Beispielen dokumentiert werden.

Neben einer Literaturrecherche habe ich für diese Kurzexpertise verschiedene telefonische Interviews mit Vertreter\*innen aus der Immobilienwirtschaft geführt. Ein Teil der Gesprächspartner\*innen wünschte anonym zu bleiben. Ich habe deshalb alle Aussagen aus den Interviews im Bericht anonymisiert. Interviews wurden mit Institutionellen und privaten Investor\*innen, mit Generalunternehmungen und Wohnbaugenossenschaften geführt.

Die vorliegende Arbeit gibt in einem ersten Teil Einblick in ausgewählte Forschungsansätze zum Thema. Weiter beschreibe ich in einem kurzen Kapitel den Wandel von Wohn- und Haushaltformen und werfe dabei den Blick auf die Rolle, welche sozial durchmischte Siedlungen übernehmen könnten. Soziale Durchmischung respektive Generationendurchmischung werden in Kapitel 4 konkreter angesprochen. Dabei geht es um die Fragen nach den Kriterien der Mischung aber auch nach dem Mehrwert generationendurchmischter Siedlungen für die Immobilienwirtschaft. Anhand unterschiedlicher Modelle generationendurchmischter oder -homogener Siedlungen zeige ich deren Herausforderungen auf und dokumentiere mit unterschiedlichen Beispielen. Integrale Entwicklungskonzepte sind wegweisend für die Entwicklung altersgerechter Siedlungen, dabei muss das Zusammenspiel sozialer, baulicher und betrieblicher Aspekte berücksichtigt werden. Mit der Zusammenstellung von Kriterien und Handlungsfelder für altersgerechte Siedlungen zeige ich zum Schluss auf, dass es nicht reicht, den Fokus nur auf bauliche Normen der Barrierefreiheit zu legen, sondern es gilt auch auf die Einbindung in Vergemeinschaftungsmöglichkeiten, die die Siedlung anbieten kann, zu achten. Bedeutend hierzu ist auch das soziale Klima vor Ort, das durch die Art der Intergruppenbeziehungen bestimmt wird und ermöglicht, tragfähige Nachbarschaften aufzubauen. Damit sind neben den Wohnbauträger\*innen und den Verwaltungen auch die Bewohner\*innen selbst in ihrem Handeln angesprochen.

## 2. Ausgewählte Forschungsansätze zu bedürfnisgerechten und generationendurchmischten Siedlungsentwicklungen

### 2.1 Die Siedlung als Sozialraum

Siedlungen sind Räume. Sie sind gebaute, gelebte und erlebte Räume und durch betriebliche Organisation strukturierte Räume. Sie sind Wirtschaftsgüter und Repräsentationsräume und damit haben sie eine hohe symbolische Bedeutung. Die Raumsoziologin Martina Löw versteht Raum als relationaler Raum aber nicht nur als eine Anordnung sozialer Güter<sup>1</sup>, die zueinander in Beziehung stehen, sondern das Anordnen selbst, das Handeln also, ist ebenfalls Teil der Konstitution von Raum. Löw geht deshalb den Fragen nach, «was angeordnet wird (Dinge, Ereignisse etc.?), wer anordnet (mit welchem Recht, mit welcher Macht?) und wie Räume entstehen, sich verflüchtigen, materialisieren oder verändern und somit Gesellschaft strukturieren» (Martina Löw, 2001: 151). Räume werden «unter Einbezug der anwesenden Menschen konstituiert» (155). Aber die Menschen schaffen nicht nur Räume, sondern sind selbst Teil der Räume.

Löw untersucht damit die Entstehung von Raum in der Wechselwirkung zwischen Handeln und Struktur. So ist Raum gemäss dem Konzept von Löw *sozialer Aktionsraum*, der sich über Handlung und Struktur beziehungsweise *dynamisch über Akteurinnen, Akteure und Objekte konstituiert*. Den Räumen ist dabei sowohl eine soziale Ordnungsstruktur (damit sind gesellschaftliche Strukturen gemeint) wie auch eine Handlungsdimension (damit sind die Prozesse des Anordnens gemeint) inhärent. «Die Rede von einer Dualität von Raum bringt so die Überlegung zum Ausdruck, dass Räume nicht einfach nur existieren, sondern dass sie im Handeln geschaffen werden und als räumliche Strukturen, eingelagert in Institutionen, Handeln beeinflussen können» (Löw, Steets & Stoetzer, 2007: 63). Räume werden vor diesem Hintergrund nicht als etwas Statisches sondern als dynamische Sozialräume verstanden.

Der Einbezug der Menschen vor Ort in die Raum- und Siedlungsraumentwicklung ist in diesem Sinne die Folge eines Raumbegriffs, der Raum als ein im Handeln konstituierter sozialer Raum versteht. Siedlungsräume werden mit diesem Blick zu Möglichkeitsräumen für die Akteure und Akteurinnen vor Ort, insbesondere dann, wenn deren unterschiedliche Ansprüche in die Entwicklung des Sozialraums integriert werden. Dann auch «kann den Menschen vor Ort als Subjekte ihrer Entwicklung die Möglichkeit gegeben werden, ihre eigenen Ansprüche zu definieren und diese Ansprüche auch einfordern zu können» (Reutlinger, 2009, S. 104). Dieser partizipative Ansatz ist insbesondere bei der Entwicklung generationendurchmischter und alternsgerechter Siedlungen zentral, um die spezifischen Lebenswelten und Bedürfnisse der unterschiedlichen Generationen zu integrieren. Entsprechend führen generationengerechte Konzepte einem integralen Ansatz folgend, die Handlungsfelder planerischer, baulicher, sozialer, pflegerischer, kultureller und betrieblicher Disziplinen zusammen und beziehen auch den ortsspezifischen Kontext mit ein, welcher im Rahmen einer sozialräumlichen Analyse Basis bildet für den gesamten Entwicklungsprozess.

---

<sup>1</sup> Löw verwendet den Begriff «soziale Güter» zum einen im materiellen Sinn, zum andern verweist sie damit auch auf die symbolische Bedeutung des Begriffs: «Symbole des Strassenverkehrs, als ein Beispiel, können nur angeordnet werden, weil sie eine Materialität aufweisen, werden aber angeordnet, um eine Symbolik zu entfalten. Soziale Güter sind ein wesentlicher «Baustein» von Räumen» (Löw, 2001, S. 154).

## 2.2 Design für Alle

Zugänglichkeiten, Begegnungsmöglichkeiten, Selbstbestimmtheit sind Themen, die das altersgerechte Wohnen prägen, sowohl in den Abhandlungen der Literatur und Forschung als auch bei den praktischen, konkreten Beispielen. Die Kulturanthropologin Stephanie Weiss hat sich mit ihrer Forschung zu «Design für Alle» intensiv mit den Fragen eines Gestaltungsparadigmas der Zugänglichkeit auseinandergesetzt. (Weiss, 2011). In den Fokus gerückt wird dabei die Frage nach den Möglichkeiten und Grenzen sozialer Inklusion durch das Design. Weiss hat den Ansatz des «Design für Alle» anhand öffentlicher Räume untersucht. Das Konzept umschließt jedoch gleichermaßen alle Produkte und Dienstleistungen für den privaten Gebrauch. Dabei nennt sie konkret: barrierefreies Wohnen, Zugangsmöglichkeiten und Benutzung von Mobilitäts- und Kommunikationsmitteln, Handhabung jeder Art von Gebrauchsgegenständen, «die für jeden Menschen unabhängig von seinem Lebensalter, einer körperlichen Einschränkung und seiner kulturellen Herkunft genutzt werden können.» (86). In diesem Sinn kommt der Ansatz «Design für Alle» immer allen zugute. Er findet insbesondere in der Forschung zur demographischen Entwicklung, den Bedürfnissen alter Menschen und dem selbstbestimmten Leben im Alter Eingang. Die SIA Norm 500 «Hindernisfreie Bauten», seit 2009 in Kraft, geht davon aus, dass nicht punktuelle Sonderlösungen für motorisch oder sensorisch eingeschränkte Personen gebaut werden, sondern dass der gebaute Lebensraum und damit auch die Siedlungen und Wohnhäuser, im Sinne von «Design für Alle» allen zugänglich gemacht werden sollen. Weiss betont jedoch, dass «die Förderung und der Erhalt von sozialer Inklusion, kultureller Vielfalt und Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Gruppen in öffentlichen Räumen (...) sich nicht primär durch das Design der gebauten Umwelt realisieren [lassen].» (100). Damit verweist sie auf weitere zentrale Dimensionen, die durch politische, soziale, kulturelle oder ökonomische Entscheidungen bestimmt werden und Heterogenität zulassen oder erwünschen. «Design für Alle» darf nicht als rein bauliche Norm verstanden werden, damit stosse das Konzept an seine Grenzen, so Weiss. Es müsse im Sinne eines integralen Ansatzes unterschiedliche Interessen einbinden und auf einem partizipativen Ansatz aufbauen.

## 2.3 Integrale Ansätze für altersgerechte Siedlungen

Einen ebensolchen integralen und integrativen Ansatz verfolgen auch die Wiener Architektinnen Christiane Feuerstein und Franziska Leeb. Sie betonen die Wichtigkeit integrativer Ansätze, denn soziale Interaktion und bauliche Strukturen dürften nicht isoliert behandelt, sondern müssten zusammengedacht werden. «Generationengerechte Konzepte fokussieren nicht einzelne Handlungsfelder, sondern führen, einem integrativen Ansatz folgend, planerische, bauliche, soziale und unter Umständen auch pflegerische Aspekte unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäude- und Siedlungstypologien (Z.B. innerstädtisches Altbauquartier, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhaus-siedlung, ....) und der speziellen Bedürfnisse der Bewohner zu einem ortsspezifischen Konzept zusammen.» (Feuerstein/Leeb 2015: 128). In ihrer 2015 erschienen Publikation «GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion» beleuchten sie anhand vieler konkreter Beispiele von Siedlungen und Wohnhäuser in Österreich, Deutschland und der Schweiz unterschiedliche Aspekte des altersgerechten Wohnens vor dem Hintergrund des soziodemographischen Wandels. Sie analysieren den demographischen Wandel als Strukturwandel, sichtbar gemacht an den fließenden Grenzen zwischen Arbeiten, Wohnen und Versorgen und den daraus entstehenden neuen Wohntypologien und Betreuungsangeboten in Quartier und Siedlung. Mit dem Begriff «*altersgerecht*» setzen sie bewusst einen Kontrapunkt zum herkömmlichen Begriff

«altersgerecht». Sie betonen damit zum einen die Dynamik des Älterwerdens von Menschen und Räumen wie auch die Vielfalt an Generationen und Bedürfnissen beim Zusammenwohnen.

«Altersgerecht» orientiert sich an den Kompetenzen und Fähigkeiten der Bewohner\*innen und unterstützt ein selbstbestimmtes Wohnen.

Feuerstein und Leeb haben Komponenten generationengerechter Konzepte in einer Liste entlang sechs Handlungsfeldern zusammengestellt: Wohnen, Gebäude, Wohnumfeld und Quartier, öffentlicher Raum und Freiflächengestaltung, Mobilität, Nahversorgung. (2015:128-131). Die Handlungsfelder werden je in Teilbereiche unterteilt, denen einzelne Bausteine zugeordnet sind. Die Liste kann so optimal als Checkliste verwendet, die konkreten Bausteine als Anregung und Optionserweiterung aufgenommen werden. Leider fehlt bei dieser Liste, die sehr wohl einem integrativen Ansatz folgend planerische, bauliche und soziale Aspekte berücksichtigt, der prozessuale Ansatz. Damit geht der wesentliche Anspruch der Partizipation, der Mitwirkungsmöglichkeiten, welcher in der Publikation ansonsten prominent zu Wort kommt, verloren.

#### *2.4 Neue Wohnlösungen für bedürfnisgerechte Wohnangebote*

Die Wüstenrot Stiftung hat ein Forschungsprojekt in Auftrag gegeben, welches gezielt die Möglichkeiten einer stärkeren Differenzierung des Wohnungsangebots untersucht. Dies aufgrund der Erkenntnis, dass es in vielen (deutschen) Städten zu ökonomischen und kulturellen Verdrängungsprozessen aufgrund der gestiegenen Nachfrage auf Quartiere mit hohen Lage-, Milieu- und Umgebungsqualitäten kommt. Dieser Mangel oder Verlust an kostengünstigem Wohnraum verschärft das Armutsrisiko. (Wüstenrot Stiftung, 2020:4). Das von Agnes Förster, Andreas Bernögger und Bernadette Brunner durchgeführte Forschungsprojekt fokussiert nicht spezifisch auf Wohnen im Alter oder generationendurchmischtes Wohnen. Es fragt aber nach neuen Wohnlösungen für ein bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot und kann damit durchaus auch Antworten auf neue Ansätze altersdurchmischten Lebens und Wohnens in Siedlungen liefern. Anhand 15 Fallstudien von Siedlungen nicht etablierter gemeinschaftlich oder genossenschaftlich organisierter Wohnbauträger in Deutschland, Österreich und der Schweiz untersucht das Team erstens neue Wohnlösungen für eine sich verändernde Gesellschaft, zweitens die Aushandlungsprozesse der anders- und neuartigen Lösungen und drittens gehen sie der Frage nach, wie sich diese Lösungen auf etablierte Akteure am Wohnungsmarkt übertragen lassen.

#### *2.5 Wohnzufriedenheit in den späten Lebensjahren*

Selbstbestimmtheit von Wohnen im höheren Alter wird in erster Linie durch zwei Komponenten beeinflusst: Hindernisfreie Wohnung und Wohnzugang sowie gute Unterstützung, Betreuung und Pflege zuhause durch ambulante Pflegestrukturen (Spitex) und durch unterstützende soziale Netze (Angehörige, Freunde Nachbarn). Fehlende Barrierefreiheit werde eher bei den Mieter\*innen als Eigentümer\*innen moniert. Wichtig sei hier auch der hindernisfreie Zugang zur Wohnung von ausserhalb. Es nütze nichts, wenn die Wohnung rollstuhlgängig sei, jedoch der Zugang zur Wohnung nicht. So Francois Höpflinger, Valérie Hugentobler und Dario Spini, welche im Age-Report unter anderem auch die Wohnsituation der älteren Menschen untersuchen. (Höpflinger, Hugentobler, Spini, 2019a)

90% der älteren Bewohner\*innen stufen ihre Wohnsituation als positiv ein. Ob jemand alleine oder mit anderen zusammenwohnt, habe keinen Einfluss auf die Wohnzufriedenheit. Analog ist der Befund beim Wohnen im Alters- und Pflegeheim. Die Alltagsvermutung, dass in Alters- und Pflegeheimen die Zufriedenheit abnimmt, kann gemäss Höpflinger et al nicht bestätigt werden. Einfluss auf die Wohnzufriedenheit hingegen haben soziale Unterschiede wie die finanziellen Möglichkeiten oder ob jemand in Eigentum oder Miete wohnt. Höpflinger (2019b) betont jedoch, dass die hohe Wohnzufriedenheit älterer Menschen auch den Nachteil einschliesst, dass viele Menschen altersnotwendige Wohnanpassungen zu spät angehen würden (1).

Wohnzufriedenheit wird stark durch die Wohnumgebung bestimmt. Die Qualität der Wohnumgebung wie grün und ruhig beeinflussen die Verbundenheit mit dem Wohnort. Je höher die Qualität der Wohnumgebung, desto höher ist die Verbundenheit. Auch die Nachbarschaftsbeziehungen haben Einfluss auf die Verbundenheit. Nicht erstaunlich ist, dass, je besser die Nachbarschaftsbeziehungen sind, desto stärker sich die Bewohner\*innen mit dem Umfeld verbunden fühlen. Diesen Aspekt der Nachbarschaften, die den Generationenvertrag stärken, unterstreichen auch die Ausführungen des Age-Dossiers «Generationen-Wohnen heisst Nachbarschaft» (Age Stiftung, 2020/2).

Interessant sind die Erkenntnisse im Age-Report auch in Bezug auf die Frage nach dem generationendurchmischten Wohnen. Wenn ein Wohnungswechsel anstehe, zeige eine überwiegende Mehrheit älterer Menschen eine klare Vorliebe für generationengemischtes Wohnen. Eine belebte Wohnumwelt im Alter werde von allen sozialen Gruppen wenig gewichtet; ein Punkt, der bei der Gestaltung von generationengemischten Wohnsiedlungen zu beachten ist (Höpflinger et al 2019a: 124). Höpflinger bilanziert, dass die Wohnung von älteren Bewohner\*innen «an sich als Rückzugsraum, den man selbst gestalten kann, eine starke Gewichtung erhält. Eine private Wohnung im Alter sollte gemütlich sein und idealerweise in einem ruhigen Wohnumfeld liegen, das jedoch gut an Dienstleistungen und Infrastrukturangebote angebunden ist. Gemeinschaftliches Wohnen und belebte Umwelt stehen weniger im Vordergrund.» (127).

### 3. Wohn- und Haushaltsformen im Wandel

Der Wandel der Wohnung, des Wohnens verweist auf den Wandel gesellschaftlicher Figurationen (Norbert Elias). Gemeint ist «der Wandel von Ehe und Familie, von gesellschaftlicher Arbeitsteilung und Herrschaftsorganisationen, von Geschlechterverhältnis und Charakterstrukturen» (Häussermann/Siebel, 2000: 12). Häussermann und Siebel verweisen in ihrem Standardwerk «Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens» darauf, dass Wohnen häufig mit Familie gleichgesetzt werde (12). Familie und Familienwohnen hingegen sind relativ junge Konzepte, die im 18. Jahrhundert entstanden sind. Das erst kurzlebige Konzept Familie war und ist zudem in stetigem Wandel. So generieren Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen auch immer wieder neue Formen der Alltagsorganisation. Einen wichtigen Einfluss auf die Alltagsorganisation hat die Emanzipation der Frau. Frauen übernehmen jedoch nach wie vor einen grossen Anteil an der Bildung von sozialen Netzwerken und an gesellschaftlichen Unterstützungsleistungen. Sie leisten trotz Bildungsexpansion und stärkerer Berufstätigkeit über 60% der unbezahlten Carearbeit und helfen damit, den wachsenden Bedarf nach Unterstützung und Begleitung und damit Lücken im sozialen Netz der Menschen etwas zu mindern.

Trotzdem orientiert sich die Immobilienwirtschaft an einem Idealkonzept von traditioneller Familie und entwirft nach wie vor entsprechende Wohnungstypen. Auch grössere, traditionelle Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz sehen sich heute mit einem Bestand vieler sogenannter Familienwohnungen, wie auch den oftmals in den Statuten verankerter Forderung des Vorzugs von Familien bei der Wohnungsvorgaben, konfrontiert, so betont ein Vertreter einer Wohnbaugenossenschaft in Zürich. Diese Situation widerspricht zum einen der Idee möglichst sozial durchmischter Siedlungen und zum anderen der tatsächlichen Veränderung von Familienstrukturen in Patchworkfamilien, Grosshaushalten mit mehreren familienähnlichen Konfigurationen, zweiköpfigen Kleinfamilien oder alleine lebender älterer und jüngerer Menschen. Es erscheint deshalb sinnvoll, den Wohnraum, die Siedlungen und ihr Wohnumfeld möglichst vielfältig, wandlungsfähig und barrierefrei zu gestalten.

Neben diesen baulichen Aspekten gilt es, auch soziale und prozessuale Aspekte zu gewichten. Denn es besteht ein wachsendes Bedürfnis nach demokratischer Teilhabe beim Wohnen. Damit sind Möglichkeiten gemeint, das Wohnumfeld, die Wohnung, das sozialräumliche Umfeld mitzugestalten und mitzuprägen (vgl. Emmenegger et al 2017). Gerade bei jungen, innovativen Wohnbaugenossenschaften oder Baugruppen, mit ihren auf Solidarität und Mitwirkung basierenden Lebensformen in der Siedlung, wird die Organisation des Siedlungslebens auf prozessualer Ebene zu einem partizipativen Prinzip. Dieses an Gestaltungsmöglichkeiten gekoppelte Engagement unterstützt auch den Aufbau von sozialen Netzwerken. Daraus entstehende tragfähigen Nachbarschaften helfen, dem wachsenden Bedarf nach Begleitung und Unterstützung, sei es von älteren Menschen, bei der Kinderbetreuung oder bei irgendwelchen Beeinträchtigungen, die einem im Alltag entgegenstehen, zu begegnen.

Siedlungen, die sozial nachhaltige Ziele verfolgen, könnten also dazu beitragen, soziale Netzwerke und familienähnliche Beziehungs- oder Unterstützungssysteme aufzubauen und zu pflegen (vgl. Feuerstein, Leeb, 2015: 25). Dazu wären integrale und partizipative Strategien in der Siedlungsentwicklung und im Betrieb der Siedlung förderlich.

#### 4. Soziale Durchmischung in den Siedlungen

Das Konzept der sozialen Durchmischung hat schon viele Höhen und Tiefen erlebt. Dennoch ist eine gute soziale Durchmischung einer der Leitgedanken der Stadtentwicklung. Sozial durchmischte Wohnquartiere sind attraktiv. Sie bilden die Grundlage für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und gegen Polarisierung. Sie bieten die Möglichkeit, sich mit dem Anderen auseinanderzusetzen und haben integrative Fähigkeiten. Trotzdem, so analysiert die Soziologin Susanne Frank in ihrer Studie zu neuen innerstädtischen Familienklaven, würden Wohngebiete immer mehr zu Refugien der Selbstähnlichkeit in einer Welt heillosen Differenzen (Frank: 2013). Soziale Durchmischung oder Segregation ist, so differenziert auch Susanne Frank, nicht per se gut oder schlecht (Vgl. auch Programm Projets Urbains 2011). Nicht die Segregation an und für sich, sondern die Frage, wie sie zustande kommt, welche ihre Ursachen sind und welche Folgen sie hat, ist von Interesse (Dangschat, 2007). Denn räumliche Konzentration oder Durchmischung ist kein alleiniges Kriterium für den sozialen Zusammenhalt oder Integration einer Gesellschaft oder eines Quartiers. Entsprechend kann soziale Durchmischung nicht losgelöst betrachtet werden vom Perimeter (Gebäude – Quartier – Stadt) und ihren Kriterien. Die Stadt schliesslich lebt von vielfältigen Formen heterogener und durchmischter, wie auch homogener und segregierter Gebiete und Siedlungen.

##### 4.1 Sozial durchmischte Siedlungen – altersgerechte Siedlungen

In der aktuellen Siedlungsentwicklung wird das Thema der sozialen Durchmischung zunehmend angesprochen. Die meisten Interviewpartner\*innen aus der Immobilienwirtschaft betonten den Wert der *sozialen Durchmischung* in ihren Siedlungsentwicklungen, allerdings mehr oder weniger stark gewichtet. In den Interviews wurde in der Regel jedoch kaum unterschieden zwischen sozialer Durchmischung, der Generationendurchmischung oder altersgerechter Siedlungen.

Es sind vor allem gemeinnützige Wohnbauträger, die sich explizit mit einer Strategie zum Alterswohnen auseinandersetzen. Einzelne private wie auch institutionelle Wohnbauträger thematisieren das Alter nicht spezifisch, sondern erwähnen generell eine soziale Durchmischung und meinen damit auch eine Durchmischung der Generationen. Generationendurchmischung und soziale Durchmischung werden dabei oft quasi als Synonyme verwendet. Andere wiederum berichten, dass sie sich weder zum einen noch zum anderen Gedanken machen würden und allfällige Massnahmen, insbesondere bei grösseren Siedlungen den Vorlieben des Projektleiters oder der Projektleiterin überlassen würden. Ein Gesprächspartner betont aus seiner Erfahrung mit Investor\*innen von grossen Siedlungsprojekten, dass diese an Fragen der Generationendurchmischung und der sozialen Nachhaltigkeit nicht interessiert seien. Dort würde die Thematisierung von altersgerechtem Wohnen Ängste vor Renditeverlusten evozieren.

##### 4.2 Kriterien sozialer Durchmischung in Siedlungen

Damit lebendige Siedlungen entstehen, sollen unterschiedliche Lebensformen Platz haben und Menschen mit unterschiedlichen Lebensstilen sich wohl fühlen können. Doch was ist eine gute soziale Durchmischung in Siedlungen, welches sind ihre Kriterien?

Die Kriterien orientieren sich meist an den Mittelwerten ausgewählter kommunaler oder nationaler statistischer Kennzahlen. Konkret genannt werden häufig: Nationalität, Alter, Lebensphase, Einkommen (unter Berücksichtigung des Vermögens), Berufs- und Bildungshintergrund. Den Kriterien liegen so normative Ansprüche eines gesellschaftlichen Mittelwertes zugrunde<sup>2</sup>.

Die Genossenschaft Kalkbreite hat bei der Siedlung Zollhaus die Kriterien der sozialen Durchmischung bei der Erstvermietung stärker ausdifferenziert, zudem orientieren sie sich an den Kennzahlen der sozialen Zusammensetzung im Quartier. Berücksichtigt werden dabei neben Alter, sozialem Status, Herkunft auch Menschen mit speziellen Bedürfnissen wie Kinder in Einelternhaushalten, Menschen mit Behinderung, LGBTQI-Paare oder als ein weiches Kriterium ein hohes Partizipationsinteresse. Die Kriterien haben zum Ziel, einen Beitrag gegen die Gentrifizierung des Quartiers zu leisten und Wohnungssuchenden Chancen zu geben, die auf dem freien Wohnungsmarkt potentiellen Diskriminierungen ausgesetzt sind<sup>3</sup>.

Dabei stellt sich die Frage nach den Zielen einer Durchmischung. Das Zollhaus widersetzt sich explizit einer normativ begründeten und politisch korrekten Annahme einer gesellschaftlichen Mitte als Ideal für eine Stadtgesellschaft. Die Genossenschaft Kalkbreite versucht damit nicht nur der zunehmenden Vielfältigkeit der modernen Gesellschaft gerecht zu werden, sondern auch entlang ihrer Werte bestimmte benachteiligte Gruppen spezifisch zu bevorzugen. Ein interessanter Ansatz, welcher wiederum viele Fragen nach der Zuschreibung von Attributen nach sich zieht.

#### 4.3 Umsetzung der sozialen Durchmischung in Siedlungen

Neben den Kriterien der sozialen Durchmischung bei der Erstvermietung wird die Mischung auch über den Wohnungsmix, die Grundrisse und vieles mehr unterstützt. Vor allem renditeorientierte Wohnbauträger betonen die Vielfalt des Wohnungsmixes und haben zum Teil keine spezifischen Kriterien für die soziale Mischung definiert. «Wir planen den Wohnungsmix so, dass Menschen in den verschiedenen Lebensphasen bei uns eine Wohnung finden», so Marc Derron von der Anlagestiftung Pensimo zur neu erstellten Stadtsiedlung Reitmen in Schlieren<sup>4</sup>. Und Bruno Fritschi, ebenfalls von derselben Bauherrschaft fragt: «Was macht eine attraktive Nachbarschaft aus? Eine optimal nutzbare Umgebung und eine gemischte Mieterschaft. Letzteres erreicht man am einfachsten durch ein vielseitiges Wohnungsangebot.» (Pensimo Management, 2020: 30-33) Soziale Durchmischung als Brand ist bei der Wohnungswirtschaft angekommen.

Bei renditeorientierten Siedlungsentwickler\*innen wird die Generationendurchmischung im Marketingkonzept zwar teilweise angesprochen. Beim Vermietungsprozess jedoch tritt dieses Kriterium zugunsten der schnellen Vermietbarkeit oft in den Hintergrund, wie aus Interviews mit

<sup>2</sup> Genossenschaft Kraftwerk1: [https://www.kraftwerk1.ch/assets/Vermietungsreglement\\_Kraftwerk1.pdf](https://www.kraftwerk1.ch/assets/Vermietungsreglement_Kraftwerk1.pdf)

Genossenschaft mehr als wohnen:

[https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir\\_ueber\\_uns/20190412\\_mehr\\_als\\_wohnen\\_Vermietungsreglement\\_aktualisiert.pdf](https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/20190412_mehr_als_wohnen_Vermietungsreglement_aktualisiert.pdf)

Genossenschaft Warmbächli

[https://www.warmbaechli.ch/static/website/download/Warmbaechli\\_Vermietungsreglement\\_Jun2019.pdf](https://www.warmbaechli.ch/static/website/download/Warmbaechli_Vermietungsreglement_Jun2019.pdf)

Genossenschaft Wir sind Stadtgarten:

<https://www.wir-sind-stadtgarten.ch/de/aktuelles/news/neue-wege-im-genossenschaftlichen-wohnungsbau-d/>

Wohnbaugenossenschaft Zimmerfrei, Stadterle Basel: <https://www.giesserei-gesewo.ch/>

<sup>3</sup>Genossenschaft Kalkbreite, Zürich: [https://www.kalkbreite.net/wp\\_website/wp-content/uploads/2018/09/Durchmischung\\_Erstvermietung-Zollhaus\\_Stand\\_180515.pdf](https://www.kalkbreite.net/wp_website/wp-content/uploads/2018/09/Durchmischung_Erstvermietung-Zollhaus_Stand_180515.pdf)

<sup>4</sup> Stadtsiedlung Reitmen, Schlieren. Pensimo AG: <https://reitmen.ch/>

institutionellen Anlegern deutlich wird. «Wir haben eine grosse Risikoaversion», so ein Vertreter eines institutionellen Investors. Konkret heisst das, Effizienz und schnelle Vermietbarkeit steht im Vordergrund, auf langsamere Entscheidungsprozesse von älteren Menschen wird nicht Rücksicht genommen. «Wir brauchen einfach die Miete, also reservieren wir die Wohnung nicht für die Älteren», so das Argument im Interview. Auch Joëlle Zimmerli verweist in ihren Untersuchungen zu Demografie und Wohnungswirtschaft darauf, dass Investoren und Entwicklerinnen die demografischen Veränderungen sehr wohl wahrnehmen würden und ihre Neubauten entsprechend hindernisfrei gestalteten. «In Genuss solcher Wohnungen kommen allerdings selten Personen über 65 Jahren, da Vermietungsprozesse auf die Bedürfnisse und das Entscheidungstempo junger Menschen ausgerichtet sind.» (Zimmerli, 2017:3) Kriterien, Massnahmen und Kontrollmechanismen, die die soziale Durchmischung bei der Erstvermietung, wie auch im Betrieb garantieren sollten, sind, im Gegensatz zur Praxis einiger Wohnbaugenossenschaften, bei renditeorientierten Investor\*innen kaum vorhanden.

#### 4.4 Mehrwerte sozial durchmischter (alternsgerechter) Siedlungen für die Wohnungswirtschaft

Bei den Interviews mit den Vertreter\*innen der Immobilienwirtschaft interessierte auch die Frage, ob und wo die Branche mögliche Mehrwerte sozial durchmischter und damit auch alternsgerechter Siedlungen für sich orten würde.

Soziale durchmischte Siedlungen seien interessant, da sie schliesslich immer auch einen ökonomischen Mehrwert generieren könnten. Dies der Kanon der renditeorientierten Akteure und Akteurinnen, die sich bereits mit dem Thema befassen. Argumentiert wird, dass eine sozial durchmischte Siedlung auch eine sozial nachhaltige Siedlung sei, die in der Regel auch gut funktioniere. Funktionierende Siedlungen seien langfristig gesehen ein gutes Kapital, denn sie würden weniger Kosten und Aufwände generieren. Sozial nachhaltige Siedlungen seien deshalb ein Mehrwert für die Firma. Soziale Nachhaltigkeit sei auch ein Unique Selling Point (USP) gegenüber der Konkurrenz, denn ökologische Nachhaltigkeit sei mittlerweile kaum mehr ein spezifischer USP. Es werden folgende konkrete Gründe genannt, warum Siedlungen, die sich an einer sozialen Nachhaltigkeit orientieren, auch einen ökonomischen Mehrwert generieren:

Sozial nachhaltige und durchmischte Siedlungen:

- verlängern die Mieter\*innen- und Mietvertragslaufzeit. Hohe Fluktuation der Mieterschaft ist kostspielig. Zudem könne die hohe Fluktuation die Mietzufriedenheit der bestehenden Mieterschaft beeinträchtigen und wirke sich unter Umständen negativ auf die Vermietbarkeit aus.
- Stärken das Image der Siedlung: Konflikte in der Siedlung schaden dem Image der Siedlung, die Konfliktlösungen sind unter Umständen aufwändig und kostspielig und wirken sich auf die Vermietbarkeit aus.
- Stärken den USP: Sozial nachhaltige, generationendurchmischte Siedlungen sind ein spezifischer USP und bringen einen Vorteil gegenüber der Konkurrenz.

- Unterstützen die Langfristigkeit: Generationendurchmischte Siedlungen zeigen einen geringeren Kohorteneffekt. Das heisst, die Bewohnerschaft altert nicht homogen und es zeigen sich nicht gleichzeitige Veränderungsbedürfnisse, wenn zum Beispiel die Kinder ausziehen und der Bedarf nach einer kleineren Wohnung geäussert wird.
- Orientieren sich an Angebot und Nachfrage: Die Gesellschaft altert, entsprechend muss das Angebot, respektive das Portfolio an die Bedürfnisse einer älter werdenden Mieterschaft angepasst werden um auf dem zukünftigen Markt bestehen zu können.

Dem Nachhaltigkeitsdiskurs folgend, spielen sich bei den Argumenten also ökonomische und soziale Nachhaltigkeit in die Hände. Ängste vor Renditeverlusten bei der Thematisierung sozial nachhaltiger und insbesondere altersgerechter Siedlungen sind, wie weiter oben bereits ausgeführt, jedoch bei Investor\*innen nach wie vor vorhanden. Wohnimmobilien sind lukrative Wirtschaftsgüter. Dies nicht nur, weil sie einen ökonomischen Mehrwert versprechen, sondern auch, wie der deutsche Humangeograph und Stadtforscher Jürgen Hasse betont, «weil sie dem Käufer eine affektiv begehrte Lebensform versprechen, deren symbolische Ausdrucksgestalten wohnend in den sozialen Raum der Gesellschaft eingeschrieben werden können.» (Hasse, 2012: 491). Es sind soziale, kulturelle und ökonomische Ebenen, die da zusammenspielen und das Verhältnis von Wohnen als Grundrecht, als kulturelles Gut und Wohnimmobilien als Wirtschaftsgüter so komplex werden lassen.

Gemeinnützige Wohnbauträger vereinfachen dieses Verhältnis. Denn für sie steht der ökonomische Mehrwert der Liegenschaft nicht an erster Stelle, die Immobilien dürfen definitionsgemäss kaum Rendite abwerfen. Die Wohnbaugenossenschaften betonen denn auch ihre gesellschaftliche Verantwortung in Zusammenhang mit sozial nachhaltigen und generationendurchmischten Wohnprojekten. Sie würden bewusst einen Beitrag leisten gegen zunehmende Vereinsamung, für soziale Kohäsion und für eine möglichst gute Lebensqualität in den Siedlungen bis ins hohe Alter. Ihr USP dabei sei der preisgünstige Mietzins, den sie anbieten könnten, soziale Nachhaltigkeit sei eh Programm.

#### 4.5 Fazit Mehrwerte sozial durchmischter Siedlungen

Soziale Nachhaltigkeit ist nicht ein Zustand, der sich abschliessend herstellen lässt, sondern der auf der Basis eines sozialräumlichen Ansatzes auf den Prozess und seine Qualität fokussiert. Soziale Nachhaltigkeit ist oft auch schwierig messbar, dies im Gegensatz zur ökologischen Nachhaltigkeit mit ihren definierten und quantifizierbaren Grenzwerten. Der Mehrwert des Fokus' auf das Soziale zeigt sich nicht unmittelbar, sondern verlangt eine langfristige Investition mit einem langen Schnauf. Deshalb, so ein institutioneller Wohnbauträger, sei es wichtig, dass diese Überzeugung ganz oben im System der Unternehmung gut verankert sei und das ganze Team überzeugt sei, dass es sich lohne, in das Soziale zu investieren.

Von den gemeinnützigen wie auch von einigen wenigen renditeorientierten Wohnbauträgern werden die Mehrwerte sozial durchmischter Siedlungen hervorgehoben. Letztere betten die soziale Nachhaltigkeit in den Diskurs einer marktwirtschaftlichen Logik ein. Dies erlaubt ihnen, in das Soziale zu investieren. Sozial nachhaltige, generationendurchmischte Siedlungen verlangen zwar neue Investitionen in Siedlungskoordination, Gemeinschaftsräume, Infrastrukturen. Dass sich diese

Investitionen in das «Soziale Gold» auf die Dauer betrachtet lohnen, wird in der Immobilienwirtschaft langsam zu einem Thema.

Diese Änderung der Gewichtung hat wohl zum einen mit der Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der aktiven Wohnungsbaupolitik der Wohnbaugenossenschaften zu tun. Zum anderen scheinen nun auch vermehrt renditeorientierte Siedlungsentwickler\*innen an der sozialen Nachhaltigkeit interessiert, da sie, das Feld nicht nur den Wohnbaugenossenschaften überlassend, sich ebenfalls mit diesem Gütesiegel auf dem Siedlungsmarkt positionieren wollen.

Interessanterweise ändert sich auch der Blickwinkel der ökonomischen Nachhaltigkeit. So setzen Immobilienentwickler\*innen ganz sachte und langsam auch auf neue Modelle wie Mikroliving oder explizit preisgünstigen Wohnungsbau. Gemäss Anlagestiftung Adimora von Pensimo nimmt «die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum mit angemessener Ausstattung zu. Damit rückt dieses Segment vermehrt in den Fokus von Investoren.»<sup>5</sup>

Dabei stellt sich die zentrale Frage des Lastenausgleichs sozialer Kosten und Abschöpfung des Mehrwerts von Liegenschaften zwischen dem Gemeinwesen und den Investor\*innen. Konkret deuten die Ergebnisse darauf hin, dass die Art und Weise der Zusammenarbeit zwischen Behörden und Immobilienbranche immer wieder neu reflektiert werden soll. Dabei können neue Anreizsysteme für die Immobilienbranche<sup>6</sup> oder für effiziente Vermietungspolitik<sup>7</sup> entwickelt werden. Gleichzeitig soll der gemeinnützige Siedlungsbau konsequent weiter gefördert werden.

---

<sup>5</sup> <https://www.pensimo.ch/de/adimora/index.html>

<sup>6</sup> Die Gemeinde Thalwil nennt in der BZO 2019 Artikel 20a (S.14): Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3 Möglichkeiten der Erhöhung der Ausnutzungsziffer bei einer effizienten Ausnutzung des Wohnungsbaus durch kleine Wohnungsflächen. (Vgl. Anhang 1). [https://www.thalwil.ch/docn/943632/Bau\\_und\\_Zonenordnung\\_BZO\\_Revidiert\\_2019\\_Website.pdf](https://www.thalwil.ch/docn/943632/Bau_und_Zonenordnung_BZO_Revidiert_2019_Website.pdf)

<sup>7</sup> Seit dem 1. Juli 2017 bietet Immobilien Basel-Stadt ihren Mieter\*innen das Modell Sicheres Wohnen im Alter an. Personen über 65 Jahren können in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschafts-Portfolio von Immobilien Basel-Stadt (Wohnungen im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt oder der Pensionskasse Basel-Stadt) umziehen und ihren Mietzins reduzieren. Dabei profitieren sie von der eingesparten Fläche und vom tiefen Mietzins ihrer jetzigen Wohnung. <https://www.immobiliensb.ch/projekte/sicheres-wohnen/#:~:text=Seit%20dem%201.%20Juli%202017,umziehen%20und%20ihren%20Mietzins%20reduzieren.>

## 5. Modelle generationendurchmischter oder altershomogener Siedlungen

Es gibt unterdessen einige Initiativen und Projekte, die explizit die Generationendurchmischung oder das altershomogene Wohnen im Alter in den Fokus rücken. Ziel aller dieser Wohnprojekte in Bezug auf das Alter ist es, dass ältere Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer privaten Wohnung zuhause leben können. Siedlungen, die sich als Generationensiedlungen bezeichnen, kennen klare Kriterien in Bezug auf die Mischung des Alters. Die Kriterien werden nicht nur bei der Erstvermietung, sondern auch im Betrieb, in Sinne der Belegungssteuerung, angewandt. Als Beispiele werden hier das Mehrgenerationenhaus Giesserei in Winterthur oder die Siedlung Widenbühl in Mönchaldorf<sup>8</sup> genannt. Weiter Beispiele sind weiter unten aufgeführt.

Neben den altersdurchmischten Siedlungen gibt es auch altershomogene Siedlungen oder Wohnprojekte (zB Wohnen 60+), die sich an Interessierte ab einer bestimmten Altersgruppe richten. Beispiele für altershomogenes Wohnen sind: In Buona Compagnia, Hausgemeinschaft für Senior\*innen, Bonaduz, Anders Wohnen im Alter: Winkelhalden Oberrieden oder 50plus Wohnen in Uster<sup>9</sup>. Altershomogene Wohnprojekte entstehen oft aufgrund eines bestimmten Engagements einer Gruppe von Interessierten, die mit viel intrinsischer Motivation ein Projekt realisieren wollen. Es sind Projekte, die sorgfältig aufgebaut werden. Zudem leisten einige von ihnen wichtige Pionierarbeit was Modelle der Auswahl der Mitbewohnenden, der Organisation, der finanziellen und rechtlichen Bestimmungen und der Nachfolgeregelungen betreffen. Es macht den Anschein, dass diese Projekte entsprechend gut funktionieren.

Alternsgerechte Wohnformen machen sowohl als generationendurchmisches Wohnen wie auch als altershomogenes Wohnen Sinn. Wichtig für lebendige und attraktive Gemeinden und Städte ist die Vielfalt an unterschiedlichen Angeboten für unterschiedliche Bedürfnisse. Auch hier gilt, eine Kommune lebt von vielfältigen Formen heterogener und durchmischter, wie auch homogener und segregierter Gebiete und Siedlungen.

### Unterschiedliche Modelle durchmischter und alternsgerechter Siedlungen:

#### a) Sozial durchmischte Siedlungen

- Mit Kriterien der sozialen Durchmischung, nach SIA Norm barrierefrei, ohne Belegungssteuerung im Betrieb  
Beispiele: Hubergasse Bern, Siedlung Reitmen in Schlieren
- Mit Belegungssteuerung im Betrieb entlang Kriterien der sozialen Durchmischung  
Beispiele: Kalkbreite, Zollhaus, Kraftwerk

#### b) Generationendurchmischte Siedlungen, alternsgerecht

- Mit Belegungssteuerung im Betrieb und entlang Kriterien der Generationendurchmischung  
Beispiele: Mehrgenerationenhaus Giesserei Winterthur, StadtErle Basel, Heizenholz Zürich, Hunzikerareal mehr als wohnen

<sup>8</sup> Mehrgenerationenhaus Giesserei in Winterthur: <https://www.giesserei-gesewo.ch/>  
Siedlung Widenbühl, Alters- und Familienwohnungen im Mönchaldorf: <https://www.gewo.ch/Moenchaltorf.htm>

<sup>9</sup> In Buona Compagnia, Hausgemeinschaft für Senioren, Bonaduz: <https://inbuonacompagnia.ch/>  
Anders Wohnen im Alter: Winkelhalden Oberrieden: <https://winkelhalden.ch/>  
Hausgemeinschaft Sunnehof, Hegnau: <http://www.sunnehof-hegnau.ch/>  
Alterswohnen in der Zopfmatte Suhr: <https://www.zopfmatte.ch/das-projekt>  
50plus Wohnen in Uster: <https://www.gewo.ch/Uster/Brandstrasse.htm>

**c) Altersgerecht homogene Siedlungen und Wohnprojekte**

- Entwicklung bottom up: aktive Gruppen mit hoher intrinsischer Motivation als Wohnbauträger  
Beispiele: Winkelhalde Oberrieden, Hausgemeinschaft Sunnehof Hegnau
- Entwicklung top down: gemeinnützige oder renditeorientierte Wohnbauträgern  
Beispiele: Ruggächern (ABZ), Hohenrainli, Kloten (Pensimo)
- Mit Pflegebedarf und Bedarf an Serviceleistungen: Spezialisierte Wohnbauträger  
Beispiele: Zopfmatte Suhr, Segg St. Gallen, Stiftung Alterswohnen Zürich

**5.1 Herausforderungen altershomogener Wohnprojekte**

Auch grössere renditeorientierte oder gemeinnützige Wohnbauträger haben altershomogene Wohnprojekte initiiert. In den Interviews erzählen alle Vertreter\*innen der Wohnwirtschaft, der renditeorientierten wie auch der gemeinnützigen Anlagen, von schlechten Erfahrungen mit Alterswohnen im engeren Sinne, also zum Beispiel Wohnen für 60 Plus. Entsprechend sei ein spezifischer Fokus auf das Alter nur noch ausnahmsweise oder gar kein Thema mehr in der Siedlungsentwicklung. Seitens einer grossen TU heisst es klar, dass sie keine «Altensilos» bauen wollten, also keine nicht generationendurchmischten Siedlungen, keine Projekte für 60+. Trotzdem aber sei das Wohnen im Alter, so betont ein Vertreter einer gemeinnützigen Wohnbau-genossenschaft, bei ihnen ein wichtiges Thema. Das Engagement für altershomogenes Wohnen lohne sich jedoch nicht, «wir sind doch nicht alt!» sei der Tenor der Genossenschafter\*innen. Die Genossenschaft setzt konsequent auf Generationendurchmischung in den Häusern ihrer Siedlungen und zwar qua Vermietungskriterien wie auch qua Wohnungsgrössen. Dies unterstützt auch den Befund von Francois Höpflinger (2019a): Wenn Anpassungen, respektive ein Wohnungswechsel im Alter vorgenommen würden zeige eine überwiegende Mehrheit älterer Menscheneine klare Vorliebe für generationengemischtes Wohnen. Zu einem ähnlichen Schluss kommt Joëlle Zimmerli in ihrer Untersuchung zu den Wohnformen der Babyboomer, diese würden kaum auf Alterswohnungen ansprechen (Zimmerli, 2012:30).

Etwas anders verhält es sich zum Beispiel bei der Vermietungserfahrung in der Überbauung Zopfmatte der Genossenschaft LEBENSuhr. Diese besteht je aus einem Haus mit Eigentumswohnungen und einem mit Mietwohnungen. Die Genossenschaft, zu der auch die Stockwerkeigentümer\*innen zählen, hatte Schwierigkeiten ihre Alterswohnungen zu vermieten und zu verkaufen. Gründe sind zum einen in den zu grossen Wohnungen respektive der zu kleinen Anzahl kleiner Wohnungen zu finden, zum anderen spielte der Mietpreis ebenfalls eine entscheidende Rolle (Hoffmann 2019). In der Zopfmatte sind denn nun auch Familien in die Eigentumswohnungen eingezogen. Diese Generationendurchmischung, so Hoffmann, würde nicht von allen Bewohnenden geschätzt. Man fühle sich hauptsächlich vom Lärm der Kinder gestört.

**5.2 Herausforderungen Generationendurchmischung**

So stossen also nicht immer alle generationendurchmischten oder altershomogenen Wohnprojekte auf grosses Interesse. Die Genossenschaft «mehr als wohnen» sieht sich mit der Herausforderung

konfrontiert, dass nicht so viele ältere Menschen in die Siedlung eingezogen sind wie erhofft. Die Genossenschaft stellt fest, dass der Altersdurchschnitt viel tiefer ist als derjenige in der Stadt Zürich und dass es noch eine Zeitlang dauere, bis die gewünschte Durchmischung erreicht sei<sup>10</sup>. Dies, obwohl gewisse Wohnformen explizit auch für Mehrgenerationenhaushalte und ältere Menschen entwickelt wurden wie zum Beispiel die Satellitenwohnungen. Gründe dafür hat Marco Hoffmann, der die Siedlung im Rahmen einer Begleitstudie während vier Jahren untersucht hat, zusammengestellt. Zum einen hätten sich grundsätzlich wenige ältere Personen beworben, zum anderen sei

*«die geringe Nachfrage älterer Menschen auch auf die verhältnismässig geringe Zahl von kleinen Wohnungen zurückzuführen. Kleine, günstige Wohnungen sind in der Stadt Zürich gerade auch von diesem Bevölkerungssegment sehr gefragt. Da mehr als wohnen mit dem Vermietungstool einen sehr überlegten Vermietungsprozess durchgeführt hat, ist der geringe Anteil älterer Mieterinnen und Mieter nicht primär auf die Mechanismen des Wohnungsmarkts und den Auswahlprozess durch die Bewirtschaftung zurückzuführen – wie es sonst häufig der Fall ist –, sondern auf die ausbleibende Nachfrage.» (Hoffmann 2020:42)*

Es ist jedoch zu vermuten, dass das Hunzikerareal vom Wandel, welcher die heterogene, ins Alter kommende Babyboomergeneration generiert (vgl. Zimmerli), profitiert. Ältere Menschen, die einen unkonventionelleren Lebensstil weiterführen und ein aktives, engagiertes gemeinschaftliches Leben führen, wollen in einer Wohnsituation die Mitbestimmung und Gestaltungsfreiheit zulässt wohnen.

Die Genossenschaft mehr als wohnen ist bei dieser Herausforderung keineswegs alleine. Auch in der Stadtsiedlung Reitmen in Schlieren sind nicht so viele pensionierte Mieter\*innen eingezogen, wie geplant. Dies, obwohl Wohnungen für die langsamer agierenden älteren Menschen zurückbehalten wurden und über die Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine Vermittlung von älteren Interessierten möglich war. Das Interesse aber sei von den älteren Menschen nicht vorhanden gewesen.

Herausforderungen zeigen sich nicht nur im Vermietungsprozess und der Belegung der Wohnungen, sondern auch im Betrieb. Nicht durchdachte architektonische Konzepte und Anlagen im Aussenraum wie ungenügende Lärmdemmungen oder unklare Wegesysteme sind zum Teil Ursache von Konflikten in den Nachbarschaften, die dann über das Soziale ausgetragen werden. Eine zunehmende sozialräumliche Sensibilisierung kann solche Konflikte vorausschauend auffangen. Lärm war zum Beispiel einer der Generationenkonflikte zwischen den Jugendlichen und den älteren Bewohnenden Generationenwohnprojekt Giesserei in Winterthur. Kurz nach Einzug wurde die schlechte Trittschalldämmung des Bodens in der Pantoffelbar im Dachgeschoss bemerkt (Mangold, Brönnimann, 2015: 36/42). Unklare Wegführung war ein zentraler Konfliktpunkt in einem älteren Beispiel: In einer Untersuchung des Wohnumfelds der Siedlung Hardau in Zürich 1996, wurde festgestellt, dass die Wegverbindungen der älteren Bewohner\*innen aus der Alterssiedlung über den Spielplatz führen. Die älteren Menschen fürchteten sich auf ihren Wegen vor den schnellen Bewegungen der Kinder mit ihren Rädern und Bällen und befürchteten Unfälle und damit einhergehend gesundheitliche Komplikationen. Die Kinder hingegen konnten nicht verstehen, warum die älteren Menschen aggressiv auf ihr Spiel reagierten. Erst eine grundlegende Sanierung des

<sup>10</sup> [https://www.mehralwohnen.ch/fileadmin/downloads/Wohnen/20200917\\_maw\\_Praesi\\_Info\\_VermBew\\_def.pdf](https://www.mehralwohnen.ch/fileadmin/downloads/Wohnen/20200917_maw_Praesi_Info_VermBew_def.pdf)

Aussenraums mit Entflechtung der Wegesysteme hat Beruhigung im Aussenraum und damit der Nachbarschaft gebracht. (Barbara Emmenegger, Michael Emmenegger 1997)

### 5.3 Beispiele generationendurchmischter Wohnprojekte aus Deutschland

In der Publikation «Wohnen jenseits des Standards. Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot.» (2020) der Wüstenrotstiftung werden verschiedene Wohnprojekte vorgestellt. Alle Projekte sind generationendurchmischt und integrieren zum Teil Demenz- oder Pflegewohngruppen oder auch eine Waldorfschule:

<p><b>Allengerechtes Wohnen, Burgrieden</b> entstanden aus einer Idee für Altersgerechtes Wohnen <a href="https://www.burgrieden.de/de/burger/wohnen-leben/wohnpark-allengerechtes-wohnen">https://www.burgrieden.de/de/burger/wohnen-leben/wohnpark-allengerechtes-wohnen</a></p>	<p>Über einen barrierefreien öffentlichen Weg ist das aus einem Haupthaus und drei weiteren Wohngebäuden bestehende Ensemble mit dem Dorfzentrum verbunden. Die von der Gemeinde getragene Anlaufstelle Kontakt &amp; Rat sowie der grosse Gemeinschafts- und Mehrzweckraum, in dem Freizeitveranstaltungen für die Dorfbewohner stattfinden, schliessen an das grosszügige Atrium des Haupthauses an. Integriert in das generationendurchmischte Projekt ist auch eine Pflegewohngruppe.</p>
<p><b>Sonnenhof, Freiburg</b> Miethäusersyndikat. <a href="https://www.syndikat.org/de/projekte/was/">https://www.syndikat.org/de/projekte/was/</a> <i>WOGÉ Vauban</i>: Gemeinsam mit Menschen mit Demenz <a href="https://www.wogevauban.de/">https://www.wogevauban.de/</a>  <i>Arche im Sonnenhof</i>: Selbstbestimmtes Generationenwohnen <a href="http://arheimsonnenhof.de/">http://arheimsonnenhof.de/</a></p>	<p>30 Wohneinheiten um einen begrünten Innenhof, Wohnungsmix aus geförderten Kleinwohnungen, individuellen Geschosswohnungen, Maisonetten und viergeschossigen Stadthäusern. Im EG mit eigenem Garten befindet sich die Demenzwohngruppe sowie strassenseitig der gemeinsam verwaltete Gemeinschaftsraum, ein Architektur Büro und ein Yogastudio.  Der grosszügige Innenhof wertet die dichte Bauweise auf. Die Heterogenität der Nutzergruppen trägt zur Vielfalt des Quartiers bei.</p>
<p><b>Haus NOAH, Ludwighafen</b> <a href="https://www.i3-community.de/projekte/haus-noah-ludwigshafen/">https://www.i3-community.de/projekte/haus-noah-ludwigshafen/</a> Sanierung nicht Neubau.</p>	<p>Sanierung eines bestehenden Wohngebäudes in barrierearme Wohnungen und für neue Wohnformen und nachbarschaftliche Angebote. Eine ambulant betreute Wohnpflegegruppe mit zwölf Wohneinheiten. Gemeinschaftsraum für die anderen Wohneinheiten. Das EG öffnet sich zum Quartier -&gt; ermöglichte Netzwerke mit den Nachbarschaften zu aktivieren u.a. ein ehrenamtlicher Nachbarschaftsverein ins Leben gerufen der zur sozialen Anlaufstelle für Haus und Quartier wurde.</p>
<p>Wogeno München EG Johann-Fichte Strasse 12, München <a href="https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/johann-fichte-strasse.html">https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/johann-fichte-strasse.html</a></p>	<p>Die Wohnungen unterscheiden sich durch eine Vielzahl an Fördermodellen und entsprechend der Bewohnerwünsche in Grundriss und Ausstattung. Alle Wohnungen sind über zwei zentrale Aufzüge und eine L-förmige Laubengang-Erschliessung erreichbar. Dies ermöglicht die gewünschte Mischung hinsichtlich der Lagen der behindertengerechten Wohnungen innerhalb des Gebäudes - alle Bewohner können alle</p>

<p>Projekt, welches das Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung ins Zentrum stellt.</p>	<p>Wohnungen erreichen. Die grosszügigen Erschliessungsflächen werden darüber hinaus als Wohnraumerweiterung genutzt.</p>
<p>Wogeno München, Limmatstrasse, München <a href="https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/limmatstrasse.html">https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/limmatstrasse.html</a></p> <p>Mit dem Ziel eines Miteinanders von Jung und Alt, der Kombination von Schule und Seniorenwohnen.</p>	<p>Im 2015 fertiggestellten WOGENO-Haus wohnen nun in 70 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Förderart Menschen, die angetan sind vom Mehrgenerationen-Gedanken und diesen nach und nach mit Leben füllen wollen. Um den Gemeinschaftsgedanken auch räumlich in die Tat umsetzen zu können, hat sich die Hausgemeinschaft in Forstenried auf zwei Gemeinschaftsräume und zwei Gästeappartements verständigt, die den Bewohnern zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Freie Waldorfschule München Südwest errichtet eine 1-zügige Schule mit einer Ganztagesbetreuung für ca. 450 Schüler und ein Kinderhaus für knapp 100 Kinder. Das Miteinander von Wohnen und Schule besteht auch in der gegenseitigen Nutzung von Wohn- oder Schulräumen. Die Situierung der Baukörper und die Wegebeziehung zwischen Schule und Wohnen unterstützt diese Wechselbeziehung.</p> <p>Neben Familienwohnungen stellen kleinere Wohnungen, die den Bedürfnissen älterer Bewohner entsprechen, einen Schwerpunkt dar. Die eher knapp bemessene individuelle Wohnfläche wurde bewusst als Mittel eingesetzt, um die Nachfrage nach den gemeinschaftlichen Räumen zu erhöhen. Die Laubengangerschliessung und die an die Laubengänge angrenzenden gemeinschaftlichen Räume fordern und fördern das nachbarschaftliche Zusammenleben.</p>

### 5.4 Beispiele generationendurchmischter und altershomogener Wohnprojekte aus der Schweiz

Im Age-Dossier «Generationenwohnen-Wohnen heisst Nachbarschaft» (2020/2) werden sowohl generationendurchmischte Siedlungen wie auch altershomogene Wohnprojekte aus der Schweiz vorgestellt:

**PROJEKTBEISPIELE M – Z**

**M**  
**Zopfmatte**  
 Ort: Suhr  
 Grösse: 26 Eigentums- und 30 Mietwohnungen  
 Trägerschaft: Gen. LebenSuhr  
 → [age-stiftung.ch/zopfmatte-suhr](http://age-stiftung.ch/zopfmatte-suhr)

**N**  
**Hausgemeinschaft Büel**  
 Ort: Gsteigwiler  
 Grösse: 7 Wohnungen  
 Trägerschaft: Familie Stucki  
 → [age-stiftung.ch/gsteigwiler](http://age-stiftung.ch/gsteigwiler)

**O**  
**HiBi 22 - gemeinschaftliches Wohnen**  
 Ort: Bülach  
 Grösse: 11 Eigentumswohnungen  
 Trägerschaft: Stockwerkeigentümergeinschaft «Hibi22»  
 → [age-stiftung.ch/hibi22](http://age-stiftung.ch/hibi22)

**P**  
**Generationenhaus Masein**  
 Ort: Masein  
 Grösse: 7 Wohnungen  
 Trägerschaft: Gen. Generationenhaus  
 → [age-stiftung.ch/masein](http://age-stiftung.ch/masein)

**Q**  
**Generationenhaus Papillon**  
 Ort: Linden  
 Grösse: 6 Wohnungen, 3 Pflegeplätze  
 Trägerschaft: Familie Herren  
 → [age-stiftung.ch/papillon-linden](http://age-stiftung.ch/papillon-linden)

**R**  
**Alterswohnungen Untergesteig**  
 Ort: Nesslau  
 Grösse: 13 Wohnungen  
 Trägerschaft: GAWU (Gen.)  
 → [age-stiftung.ch/untersteig](http://age-stiftung.ch/untersteig)

**S**  
**Novellas Generationenhaus**  
 Ort: Vilters  
 Grösse: 7 Wohnungen (Pension), 33 Pflegeplätze  
 Trägerschaft: Zeitsprung AG  
 → [age-stiftung.ch/novellas](http://age-stiftung.ch/novellas)

**T**  
**Siedlung Muttimatte**  
 Ort: Brugg  
 Grösse: 27 Wohnungen  
 Trägerschaft: Biwog (Gen.)  
 → [age-stiftung.ch/muttimatte](http://age-stiftung.ch/muttimatte)

**U**  
**Wohnen für Generationen**  
 Ort: Ormalingen  
 Grösse: 38 Wohnungen  
 Trägerschaft: Gen. Ribl & Gen. Wohnstadt Basel  
 → [age-stiftung.ch/ribl](http://age-stiftung.ch/ribl)

**V**  
**Siedlung «Im Zelgli»**  
 Ort: Madiswil  
 Grösse: 22 Wohnungen + PWG  
 Trägerschaft: Gen. Im Zelgli, Wohnen im Alter  
 → [age-stiftung.ch/imzelgli](http://age-stiftung.ch/imzelgli)

**W**  
**Siedlung Husmatt**  
 Ort: Steinen  
 Grösse: 38 Mietwohnungen und 11 Eigentumswohnungen  
 Trägerschaft: Katharina und Karl von Rickenbach-Stiftung  
 → [age-stiftung.ch/husmatt-steinen](http://age-stiftung.ch/husmatt-steinen)

**X**  
**Generationenhaus Neubad**  
 Ort: Basel  
 Grösse: 87 Pflegeplätze  
 Trägerschaft: Ökumenischer Verein Generationenhaus Neubad  
 → [age-stiftung.ch/neubad](http://age-stiftung.ch/neubad)

**Y**  
**Wohnen für Hilfe**  
 Vermittlungsangebot  
 Ort: Zürich  
 Trägerschaft: Pro Senectute Kt. Zürich  
 → [age-stiftung.ch/wohnenfuerhilfe](http://age-stiftung.ch/wohnenfuerhilfe)

**Z**  
**Benewohnen**  
 Ort: St. Gallen  
 Vermittlungsangebot  
 Trägerschaft: Stiftung Benevol  
 → [age-stiftung.ch/benewohnen](http://age-stiftung.ch/benewohnen)

PROJEKTBEISPIELE A – L

**A**  
**Hunziker Areal**  
 Ort: Zürich  
 Grösse: 370 Wohnungen  
 Trägerschaft: Gen. mehr als wohnen  
 → [age-stiftung.ch/hunzikerareal](http://age-stiftung.ch/hunzikerareal)

**B**  
**Wohn- und Gewerbehaus Kalkbreite**  
 Ort: Zürich  
 Grösse: 97 Wohnungen  
 Trägerschaft: Gen. Kalkbreite  
 → [kalkbreite.net](http://kalkbreite.net)

**C**  
**Zollhaus**  
 Ort: Zürich  
 Grösse: 56 Wohnungen (Bezug ca.2020/2021)  
 Trägerschaft: Gen. Kalkbreite  
 → [age-stiftung.ch/zollhaus](http://age-stiftung.ch/zollhaus)

**D**  
**Generationenhaus Heizenholz**  
 Ort: Zürich  
 Grösse: 33 Wohnungen  
 Trägerschaft: Gen. Kraftwerk 1  
 → [age-stiftung.ch/heizenholz](http://age-stiftung.ch/heizenholz)

**E**  
**Mehrgenerationenhaus Giesserei**  
 Ort: Oberwinterthur  
 Grösse: 140 Wohnungen  
 Trägerschaft: Gen. GESEWO  
 → [age-stiftung.ch/giesserei](http://age-stiftung.ch/giesserei)

**F**  
**Haus StadtErle**  
 Ort: Basel  
 Grösse: 33 Wohnungen  
 Trägerschaft: Gen. Zimmerfrei  
 → [age-stiftung.ch/stadterle](http://age-stiftung.ch/stadterle)

**G**  
**GeWo Burgdorf**  
 Ort: Burgdorf  
 Grösse: 94 Wohnungen  
 Trägerschaft: Gebäudeversicherung Bern  
 → [age-stiftung.ch/gewo-burgdorf](http://age-stiftung.ch/gewo-burgdorf)

**H**  
**WohnenPlus-Siedlung Bergli**  
 Ort: Bülach  
 Grösse: 47 Wohnungen + PWG  
 Trägerschaft: GAB & WSGZ (Gen.)  
 → [age-stiftung.ch/bergli-buelach](http://age-stiftung.ch/bergli-buelach)

**I**  
**Mehrgenerationensiedlung Soligänter**  
 Ort: Bülach  
 Grösse: 39 Wohnungen + PWG  
 Trägerschaft: Gen. Gstöck  
 → [age-stiftung.ch/soligaenter](http://age-stiftung.ch/soligaenter)

**J**  
**Siedlung Sonnmatt**  
 Ort: Willisau  
 Grösse: 71 Wohnungen  
 Trägerschaft: Gen. Sonnmatt Willisau  
 → [age-stiftung.ch/sonnmatt-willisau](http://age-stiftung.ch/sonnmatt-willisau)

**K**  
**Siedlung Brandstrasse/ Hausgemeinschaft 50plus**  
 Ort: Uster  
 Grösse: 55 Wohnungen inkl. Hausgemeinschaft (19 Wohnungen)  
 Trägerschaft: (Gen.) BZU, WSGU & Gewo Züri Ost (Hausgemeinschaft 50plus)  
 → [age-stiftung.ch/brandstrasse](http://age-stiftung.ch/brandstrasse)

**L**  
**Siedlung Ruggächern**  
 Ort: Zürich  
 Grösse: 282 Wohnungen  
 Trägerschaft: ABZ (Gen.)  
 → [age-stiftung.ch/ruggaechern](http://age-stiftung.ch/ruggaechern)

---

**A** Alle Förderprojekte werden mit einem Bericht abgeschlossen. Die Projektberichte, Dokumentationen und Studien finden Sie auf den angegebenen Webseiten unter:  
 → [Materialien zum Projekt](#)

---

Abb. 1: Age-Dossier 2020/2, S. 2-3

## 6. Kriterien und Handlungsfelder für gut funktionierende altersgerechte Siedlungen

### 6.1 Zusammenspiel sozialer, baulicher und betrieblicher Aspekte

Auf der Basis eines sozialräumlichen Ansatzes sind integrale Entwicklungskonzepte für die Realisierung altersgerechter Siedlungen wegweisend. Dabei spielen soziale, bauliche und betriebliche Aspekte zusammen. Die Kriterien der einzelnen Aspekte sind nicht trennscharf zuzuordnen, sondern greifen immer auch ineinander über. Ich stelle in der Folge die drei Aspekte mit ihnen zugewiesenen Kriterien und Handlungsfeldern vor und vertiefe bei jedem Aspekt ein Thema als Fokus<sup>11</sup>.

Die folgende Darstellung verdeutlicht das Zusammenspiel der drei Aspekte und der verschiedenen Kriterien oder Handlungsfelder.

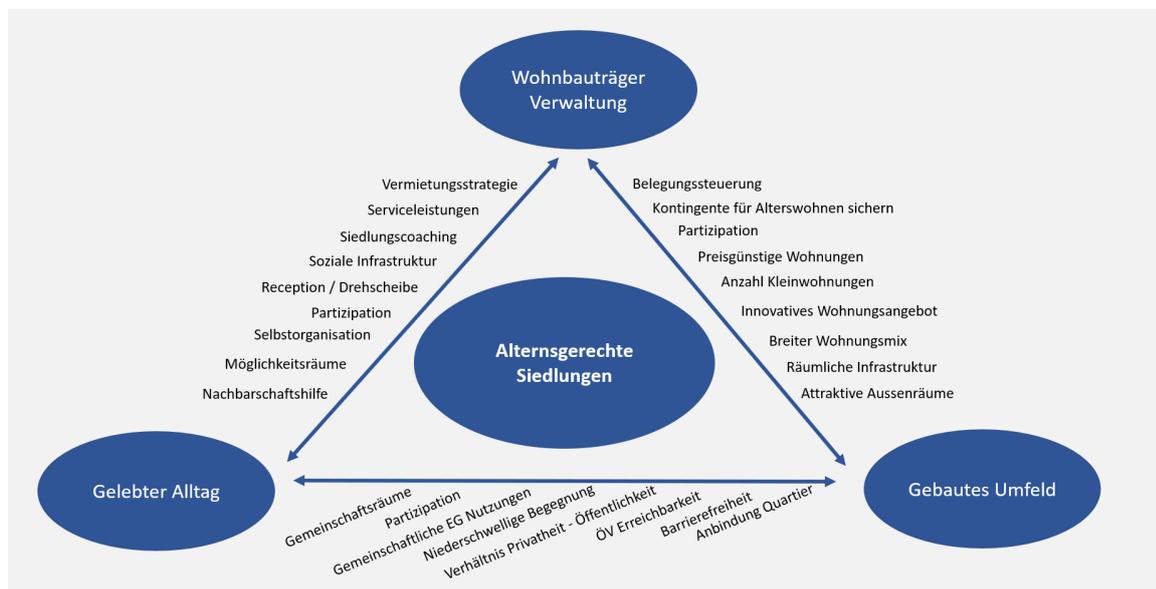


Abb. 2: Zusammenspiel vom gelebten Alltag, dem gebauten Umfeld und dem betrieblichen Umfeld.

Ich stelle in der Folge die drei Aspekte mit ihnen zugewiesenen Kriterien und Handlungsfeldern vor und vertiefe bei jedem Aspekt ein Thema als Fokus<sup>12</sup>.

### 6.2 Soziale Aspekte

Soziale Aspekte orientieren sich am gelebten Alltag der Bewohner\*innen. Dabei sind prozessorientierte Ansätze zentral, um den Aufbau von Gemeinschaften und tragfähigen Nachbarschaften in den Siedlungen zu fördern. Mitbestimmungsmöglichkeiten und Gestaltungsfreiheiten unterstützen dabei das Engagement der Bewohner\*innen für die Siedlung. Durch das Engagement wiederum entstehen Kontakte, die die Basis bilden für den Aufbau von tragfähigen Nachbarschaften. Ein Siedlungscoaching vor Ort, kann dieses Engagement gezielt unterstützen und anregen und Hilfe zur Selbsthilfe leisten.

<sup>11</sup> Eine umfangreiche Checkliste findet sich bei Feuerstein, Leeb. 2015: 128.131

<sup>12</sup> Eine umfangreiche Checkliste findet sich bei Feuerstein, Leeb. 2015: 128.131

- Steuerung der Durchmischung bei Erstvermietung und Belegssteuerung
- Partizipation, Mitgestaltungs- und Mitsprachemöglichkeiten ermöglichen
- Siedlungscoaching, Drehscheibe, Ansprech- oder Kontaktpersonen vor Ort
- Aufbau Nachbarschaftshilfe
- Informelle Nachbarschaftshilfen ergänzt durch professionelle Hilfsangebote in der Siedlung selbst durch Kooperationen mit Pflegeunterstützung, Spitex, etc.
- Ortsnahe Verfügbarkeit wesentlicher Infrastrukturleistungen: Spitex, Apotheke, Arzt, Coiffeur, Läden für den täglichen Gebrauch
- Möglichkeitsräume und Gestaltungsfreiheiten schaffen
- Wohnformen, die Begegnungen fördern aber auch Rückzugsorte anbieten.
- Gemeinschaftsräume für unterschiedliche Bedürfnisse und Begegnungsmöglichkeiten
- Vernetzung und Einbindung ins umliegende Quartier
- Sharing Systeme
- Online Tools für Kommunikation

### 6.2.1 Fokus: Vielfältige Nachbarschaften

Für ältere Menschen, wie auch für Familien in der Kinderphase spielen die Nachbarschaft und das Wohnumfeld eine wichtige Rolle. Der soziale Nahraum ist v.a. für Familien mit kleinen Kindern und ältere Personen wichtig, junge mobile Bewohner\*innen bauen ihr Netzwerk über die ganze Stadt oder global aus. Nachbarschaften sind Beziehungen der Bewohner\*innen untereinander. Damit ist sowohl die Beziehungsebene und das soziale Handeln angesprochen, wie auch die lokale Ebene in der Siedlung, im Haus, in der Strasse, im Quartier vor Ort.

Im Alltag liegen unterschiedliche Ausprägungen von Nachbarschaft vor, welche mit zunehmender Intensität der sozialen Bindungen von völliger Anonymität auf der einen Seite des Spektrums bis zu intensiver Gemeinschaft am entgegengesetzten Pol reichen.

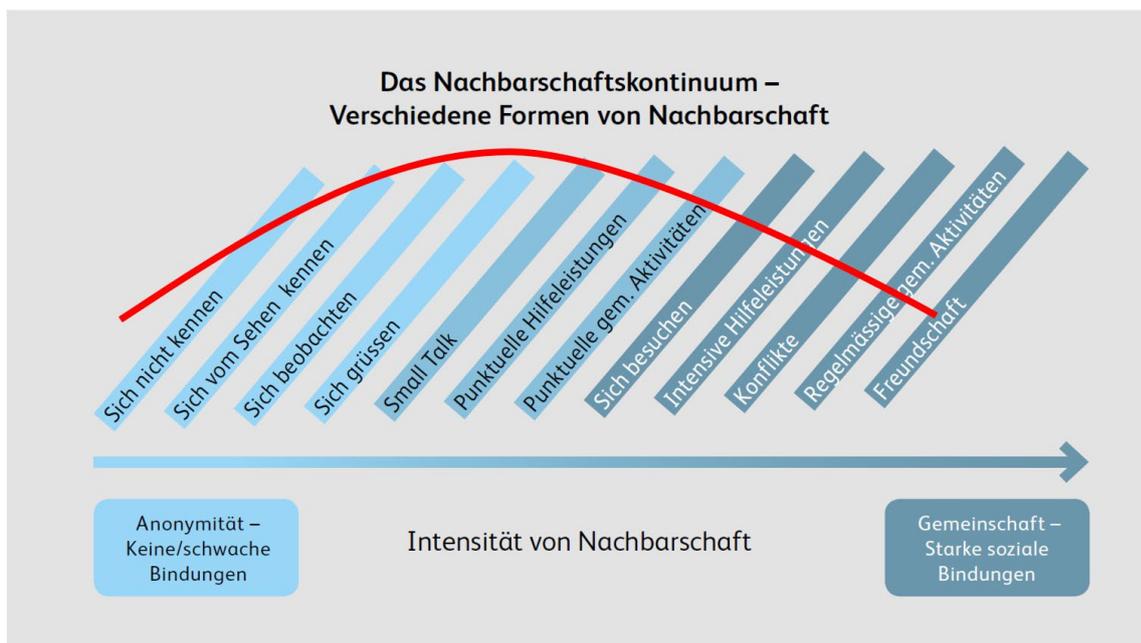


Abb. 3: Nachbarschaftskontinuum (Emmenegger et al 2017)

Ein Grossteil der Nachbarschaften, so wurde in der Studie zu den Nachbarschaften in genossenschaftlichen Siedlungen festgestellt, sind lose Beziehungen, die pragmatische Züge aufweisen. Es herrscht ein freundlich-distanzierter Umgang untereinander. Der Austausch beschränkt sich auf gegenseitiges Grüssen oder gelegentlichen Small Talk. Die losen Beziehungen, so lässt sich feststellen, werden in den untersuchten Siedlungen übergreifender gelebt als die stark gemeinschaftlich orientierten. Diese losen Beziehungen oder *schwachen Bindungen* werden als besonders wichtig für eine positive Einstellung zur sozialen Umgebung beschrieben. So ist aufgefallen, dass lediglich die Tatsache, dass man um die *Möglichkeit* weiss, im Notfall auf die Hilfe des Nachbarn, der Nachbarin zurückgreifen zu können, wichtig ist für das subjektive Wohlbefinden. Interessanterweise kommt der verbindenden Kraft der losen Beziehungen eine grosse, auch integrative Bedeutung zu. Die starken Bindungen hingegen bilden sich vor allem in Gruppen ähnlich Gesinnter (sogenannter Habitus-Gemeinschaften) und können sowohl integrative wie auch ausgrenzende Wirkung zeigen. (Emmenegger, Fanghänel, Müller, 2017).

### 6.3 Bauliche Aspekte

Orientieren sich die baulichen Aspekte am Konzept «Design für Alle», beziehen sie sich nicht nur auf die Planung und Gestaltung öffentlicher Räume und Gebäude, sondern umschliessen gleichermassen alle Produkte und Dienstleistungen für den privaten Gebrauch: Barrierefreies Wohnen, Zugangsmöglichkeiten und Benutzung von Mobilitäts- und Kommunikationsmitteln, Handhabung jeder Art von Gebrauchsgegenständen in einem universellen Design, die für jeden Menschen unabhängig von seinem Lebensalter, einer körperlichen Einschränkung und seinen kulturellen Herkunft genutzt werden können.

- Barrierefreiheit in der Wohnung, den Zugängen zur Wohnung, dem Wohnumfeld
- Unterschiedliche Wohnungstypologien, integrative und innovative Wohnformen
- Gutes Verhältnis von innovativen und konventionellen Wohnungsangeboten
- Unterschiedliche Preissegmente, kleine und preisgünstige Wohnungen
- Orientierung der Wohnungen, nicht Schlafzimmer zum aktiven Innenhof oder Siedlungsplatz
- Flexible Architektur, die sich den sich verändernden Bedürfnissen der Bewohner\*innen anpassen kann (nicht umgekehrt).
- Grosszügige, barrierefreie Erschliessungsflächen im Innen- und im Aussenraum mit Aufenthaltsqualität, Sitzgelegenheiten für niederschwellige Begegnungen
- Ausgestaltung der Erschliessungsräume zu Nutzungsräumen.
- Zielgruppengerechte Konzeption des Aussenraums (ruhigere und lebhaftere Zonen für Jung und Alt). Ausdifferenzierte Aussenräume um Nutzungskonflikte zwischen den Generationen zu verhindern
- Durchdachte Erdgeschossnutzungen insbesondere für den gemeinschaftlichen Nutzen
- Durchlässigkeit der Gebäude. Interaktion zwischen Innen und Aussen, durch grosszügige Eingänge, Balkone oder Lauben. (Eyes on the street).
- Wohnstandort mit guter Erreichbarkeit von ÖV und Versorgungseinrichtungen. Erreichbar sein für Angehörige, Freunde, Hilfsdienste etc.
- Ladenflächen, Arztpraxen und Gewerbe allgemein geben Orientierung innerhalb der Siedlung und Anbindung mit dem Quartier.
- Kompromisslose hindernisfreie Gestaltung zu allen Bereichen des täglichen Lebens. Keine Stufen, ausreichende Durchgangsbreiten, genügend Bewegungsfläche, genügende taktile und visuelle Orientierung. Barrierefreiheit nicht nur in der Wohnung, sondern auch im Wohnumfeld und beim Zugang zur Wohnung

- Gutes Verhältnis von Gemeinschaft und Privatheit
- Richtiges Mass an Gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und Flächen im Innen- und im Aussenraum. Multifunktionale gemeinschaftlich nutzbare Räume schaffen.
- Partizipative Entwicklung der gemeinschaftlich nutzbaren Räume und ihrer Funktionen.
- Ein geeigneter Schallschutz in Haus und Siedlung für Generationendurchmischtes Wohnen. (Lärm, Kinder)

### 6.3.1 Fokus Möglichkeitsräume

Möglichkeitsräume und Gestaltungsfreiheiten unterstützen den Umgang mit den Herausforderungen des Zusammenlebens. Unter Möglichkeitsräumen lassen sich vielfältig beispielbare Räume wie auch geeignete Mitwirkungsgefässe verstehen, die das Engagement und die Initiative seitens der Bewohnenden unterstützen und fördern. Dabei handelt es sich sowohl um physische Räume wie Gemeinschaftsräume, Cafeteria, Innenhöfe, Ateliers, Gartenprojekte oder auch um formelle Gremien wie Arbeitsgruppen oder Kommissionen. Möglichkeitsräume sind offene Elemente, die den Bewohner\*innen ein gewisses Mass an Gestaltungsfreiheit lassen.

Möglichkeitsräume sind Freiräume. Sie sind begrenzt planbar und lassen Unvorhergesehenes entstehen. Möglichkeitsräume basieren auf Offenheit und Komplexität, und damit verlangt ihre Unbestimmtheit nach Aushandlung, welche ermöglicht, neue Kontakte anzuregen oder bestehende zu vertiefen. Dies wiederum führt erneut zur Stärkung und Aktivierung sozialer Netzwerke und dadurch nach Möglichkeit zur Freisetzung weiteren Engagements.

Spontane und punktuelle Gestaltungsfreiheiten, wie sie Möglichkeitsräume bieten, werden von den Bewohner\*innen geschätzt. Vor allem die neuen, innovativen Genossenschaftsprojekte bieten viele Möglichkeiten der Mitwirkung und der Mitbestimmung an, sowohl bereits in der Phase des Entwicklungsprozesses der Siedlung, als auch im betrieblichen Alltag. Sie haben einen Anspruch nach einer vermehrt demokratischen Aushandlungskultur, die erlaubt, neue Perspektiven baulicher Strukturen oder vielfältiger Formen des Zusammenlebens, des Arbeitens und Wohnens, der Teilhabe und Solidarität zu entwickeln. (Vgl. Emmenegger, Fanghänel, Müller 2017). Anna Haller, Verantwortliche Partizipation von mehr als wohnen betont in einem filmischen Interview<sup>13</sup>, dass die älteren Leute in der Siedlung es sehr schätzten, ihre Etappen vom Älterwerden mitzugestalten.

### 6.4 Betriebliche und organisationale Aspekte

Die Immobilienentwicklung steht insbesondere mit der Entwicklung von Siedlungen immer an der Schnittstelle von marktwirtschaftlichen Herausforderungen und sozialen Aufgaben. Besteht zudem der Anspruch, generationendurchmischte oder altersgerechte Siedlungen zu erstellen, müssen sowohl qualitative Eigenschaften von Siedlungen wie auch prozessorientierte Ansätze in den Fokus rücken, die ein aktiviertes Wohnen ermöglichen. Insbesondere sind dabei die Immobilienverwaltungen wie auch das Facility Management gefordert.

---

<sup>13</sup> <https://www.immoq.ch/hunzikerareal/fokus-alter.html>

- Sozialraumanalyse, Einbezug des ortsspezifischen Kontexts, Bedarfsanalyse (Soziale und Soziokulturelle Angebote, Angebote in der Pflege und Unterstützung, Begegnungsräume, öffentliche Räume, Nachbarschaftsnetze, professionelle und informelle Angebote, etc.)
- Mitwirkungskonzept von der Planung bis zum Betrieb
- Selbstorganisation, Aktivierung der Bewohner\*innen zulassen
- Definition von Kriterien und Umsetzungsstrategien der Sozialen Durchmischung
- Anpassung der Vermietungspraxen und der Vermietungspolitik für ältere Leute. Ältere Menschen brauchen mehr Zeit für Bewerbungen, für Entscheidungen, für Handlungen und dafür, sich mit dem Neuen auseinanderzusetzen.
- Musterwohnung Anschauen können
- Unterstützung und Beratung vor Ort bei Onlineanmeldungen für Wohnungen.
- Anteil an Leuten aus dem Quartier als neue Bewohner\*innen gewinnen, damit eine Vernetzung besser möglich ist. (Allenfalls Vermietungskriterium)
- Drehscheibe, Reception, Siedlungscoaching einplanen
- Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde, öffentliche Hand und den Akteuren der Wohnungswirtschaft.

#### 6.4.1 Fokus Siedlungscoaching

Wohnen muss auch geübt werden. Jürgen Hasse verweist auf dieses Üben von Wohnen: «d.h. die Praktiken, wie Menschen ihr Wohnen arrangieren, *sich* in ihrem Wohnen arrangieren, wie sie sich Räume erschliessen, aber auch wie sie zugewiesene Räume im Netz gesellschaftlicher Institutionen bewohnen (...).» (2012: 489). Dieses «besorgende» Üben ist ein Aspekt, der in den Rationalisierungslogiken der Siedlungsverwaltungen oft in den Hintergrund tritt. Denn es sind nicht nur die Bewohnenden, sondern auch die Bewirtschaftenden, die den Fokus auf das Soziale in der Siedlungsentwicklung und im Siedlungsalltag stärken müssen. Dazu braucht es spezifische Leistungen in Form von sozialen Investitionen. Bewohner\*innen wären oftmals zu mehr Engagement für die Siedlung bereit, es braucht dazu aber einen aktivierenden Anstoss in Form einer sozialräumlichen Investition wie zum Beispiel einem Siedlungscoaching (Emmenegger, Fanghänel, Müller 2017).



Abb. 4: Sozialräumliche Investitionen zur Ankurbelung des Siedlungslebens

Viele der genannten Beispiele generationendurchmischten Wohnens kennen diese soziokulturellen Aktivierungen. In den Alterswohnungen Zopfmatte in Suhr gibt es eine Kontaktperson, welche mit regelmässigen Präsenzzeiten vor Ort ist. «Mit der Initiierung verschiedener Aktivitäten und der Aktivierung der Bewohner leistet sie auch einen wertvollen Beitrag zum gemeinschaftlichen Zusammenleben.» (Hoffmann, 2019: 3). Mehr als wohnen im Hunzikerareal in Zürich hat zum einen eine Stelle für die Partizipation in der Siedlung zudem mit der Reception eine Drehscheibe, welche als Informations- und Anlaufstelle für das Hunziker Areal fungiert<sup>14</sup>. In der Siedlung Reitmen in Schlieren wurde parallel zum Start des Vermietungsprozesses eine Soziokulturelle Animatorin als Siedlungscoachin angestellt, die nicht nur das Siedlungsleben aktiveren, sondern auch den Bezug zum Leben im Quartier anregen soll<sup>15</sup>. Die Siedlung Hofächer in Dietikon<sup>16</sup> bietet Personen in der zweiten Lebenshälfte "Selbständiges Wohnen in Gemeinschaft". Medizinische Pflege oder Dienstleistungen sind im Angebot nicht inbegriffen. Doch ist an drei Halbtagen eine Wohnassistenz vor Ort anwesend und hilft, das gemeinschaftliche Leben in Schwung zu bringen.

### *6.5 Leitsätze für eine sozialräumliche Entwicklung altersgerechter Wohnprojekte*

Aus dem integralen Ansatz lassen sich zum Abschluss Leitsätze formulieren, die sich zum einen an einer sozialen Nachhaltigkeit von Siedlungen orientieren und zum anderen das altersgerechte Wohnen ins Zentrum stellen.

#### **Fokussierung auf das Soziale bei Entwicklung und Betrieb der Siedlung**

Professionalisierung von Sozialen Prozessen, Mitsprachemöglichkeiten und Gestaltungsfreiheiten in den Siedlungen, sowohl bei der Entwicklung als auch im Betrieb.

#### **Aktivierung von Sozialen Prozessen**

Zusammenarbeit mit einer Siedlungskoordination, welche mit ihrem professionellen soziokulturellen Hintergrund unterstützt, tragfähige Nachbarschaften, soziale Netze oder gemeinschaftsfördernde Strukturen aufzubauen.

#### **Kooperatives Entwickeln**

Kooperative Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteursgruppen: Investorin, Verwaltung, Vermietung, Marketing, Facility Management, Bewohner/innen, Siedlungskoordination, öffentliche Hand, Verbände, Quartier, Vereine, Gewerbe, etc.

#### **Gemeinschaftsfördernde Architektur**

Eine Architektur, die sich an der Schaffung gemeinschaftsbildender Räume orientiert. Fokus auf die Anbindung an die umliegenden Quartiere.

#### **Tragfähige Nachbarschaften**

Der Aufbau tragfähiger Nachbarschaften in der Siedlung ist zentraler Bestandteil des Zusammenlebens und bildet das Soziale Kapital des Wohnquartiers. Gemeinschaftssinn und Integration in der Siedlung und zum / im Quartier sollen geschaffen werden.

<sup>14</sup> <https://www.mehralwohnen.ch/angebote/reception/>

<sup>15</sup> <https://reitmen.ch/quartierleben/gemeinschaft.html>

<sup>16</sup> <https://www.bep-zuerich.ch/siedlungen-projekte/siedlungen-a-z/hofaecher/>

### **Geringe Fluktuation**

Die Siedlung soll Stabilität und Zusammengehörigkeit mit Bezug zu den identifizierten Zielgruppen vermitteln. Kontaktpersonen vor Ort (Siedlungskoordination) sowie Mitwirkungsmöglichkeiten und Gestaltungsfreiheiten unterstützen die Identität und die Identifikation mit dem Wohnumfeld. Unterschiedliche Wohnungsgrößen und Grundrisse ermöglichen lange Wohnbiografien innerhalb der Siedlung.

### **Ausdifferenzierte Öffentlichkeiten**

Die Siedlung soll sich durch ein gutes Verhältnis von Privatheit, Gemeinschaftlichkeit und Öffentlichkeit auszeichnen. Sie soll eine hohe Lebensqualität durch einen Mix von Grün, Rückzugsmöglichkeiten und Siedlungsoffentlichkeiten gewähren.

### **Adäquate Vermietungspolitik**

Die Vermietungskriterien und die Vermietungspraxis müssen an die Bedürfnisse älterer oder benachteiligter Menschen auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden.

### **Förderung des Kulturwandels in der Immobilienwirtschaft**

Anreize schaffen für interdisziplinäre, integrale und partizipative Entwicklungsansätze.

## 7. Literatur

- Age Stiftung (2020/1) Age Dossier. Kontaktperson vor Ort. «Wohnen plus» oder «betreutes Wohnen light». [www.age-stiftung.ch/publikationen](http://www.age-stiftung.ch/publikationen).
- Age Stiftung (2020/2) Age Dossier. Generationenwohnen – Wohnen heisst Nachbarschaft. Age-Stiftung. [www.age-stiftung.ch/publikationen](http://www.age-stiftung.ch/publikationen).
- Age Stiftung. (2016) Generationen Wohnen, Schlagwort oder Konzept? Fachexkursion Wien. [https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user\\_upload/Publikationen/Weitere\\_Publikationen/2016\\_GenerationenWohnen\\_Exkursion\\_Wien\\_WEB.pdf](https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Weitere_Publikationen/2016_GenerationenWohnen_Exkursion_Wien_WEB.pdf)
- Bohn, Felix (2010) Altersgerechte Wohnbauten. Planungsrichtlinien. Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen. Zürich.
- Breit Stefan; Gürtler Detlef (2018) Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. GDI, Gottlieb Duttweiler Institut. Rüslikon. [www.gdi.ch/microliving](http://www.gdi.ch/microliving)
- Dangschat, Jens S. (2007) Wohnquartiere als Ausgangspunkt sozialer Integration. In: Kessler, Fabian & Hans-Uwe Otto: Territorialisierung des Sozialen. Regieren über soziale Nahräume. Budrich Verlag: Opladen. S. 255-272.
- Emmenegger, Barbara, Emmenegger, Michael (1997) Das Wohnumfeld der Siedlung Hardau. Eine sozialräumliche Untersuchung im Auftrag des Gartenbauamts, des Sozialdepartementes und der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich.
- Emmenegger, Barbara; Fanghänel Ilja; Müller Meike (2017) Nachbarschaften in genossenschaftlichen Siedlungen als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld – Ein Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit. Hochschule Luzern – Institut für Soziokulturelle Entwicklung. Luzern. [www.hslu.ch/nachbarschaften-genossenschaften](http://www.hslu.ch/nachbarschaften-genossenschaften)
- Fanghänel, Ilja, Leser Markus & Anna Hostettler (2019) Wohnen im Viererfeld – fürs ganze Leben! Bericht mit Empfehlungen und Angeboten an die Stadt Bern und die zukünftigen Bauträgerschaften. Im Auftrag der Interessengemeinschaft: - Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn, - Burgerspittel im Viererfeld, - Curaviva Schweiz
- Feuerstein, Christiane; Leeb Franziska (2015) GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. München. Edition Detail.
- Wüstenrot Stiftung (2020) (Hg.) Förster, Agnes; Bernögger, Andreas; Brunner Bernadette: Wohnen jenseits des Standards. Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot.: Ludwigsburg.
- Frank, Susanne (2013) Innere Suburbanisierung? Mittelschichteltern in den neuen innerstädtischen Familienklaven. In: Kronauer, Martin & Walter Siebel (Hg.) Polarisierende Städte. Soziale Ungleichheit als Herausforderung in der Stadtpolitik. Campus. Frankfurt, New York.
- Hoffman, Marco (2019) Alterswohnungen Zopfmatte, Suhr. Genossenschaft LEBENSuhr. Begleitstudie. Förderprojekt der Age Stiftung.

- Hoffman, Marco (2020) Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunzikerareal in Zürich. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen. Begleitstudie 2015-2019 im Auftrag der Baugenossenschaft mehr als wohnen und der Age Stiftung Zürich.
- Hasse, Jürgen (2012) Wohnen. In: Eckhardt, F. (Hg) Handbuch Stadtsoziologie. Springer Fachmedien. Wiesbaden. S. 475-502.
- Häussermann, Hartmut; Siebel Walter (2000) Soziologie des Wohnens. Weinheim/München. Juventa.
- Höpflinger, Francois (2019a) Alter und Altern – wichtige Trends und Versorgungsfragen im urbanen Raum. Bericht im Auftrag der Stadt Zürich. [https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/departement/strategie\\_politik/alterspolitik-2035/trendanalyse.html](https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/departement/strategie_politik/alterspolitik-2035/trendanalyse.html)
- Höpflinger, Francois; Hugentobler, Valérie; Spini, Dario (2019b) Age-Report IV. Wohnen in den späten Lebensjahren. Grundlagen und regionale Unterschiede. Seismo: Zürich.
- Löw, Martina (2001). *Raumsoziologie*. Frankfurt a.M.: Suhrkamp.
- Löw, Martina; Steets, Silke & Stoetzer, Sergej (2007). *Einführung in die Stadt- und Raumsoziologie*. Opaden & Farmington Hills: Barbara Budrich.
- Mangold, Carina; Brönnimann, Susanna (2015) Gemeinschaft trotz Konflikten? Entstehung und Umgang von und mit Differenzen in Gemeinschaften. Am Beispiel des Mehrgenerationenhauses Giesserei. Studienforschungsarbeit Universität Basel.
- Pensimo Management AG (2020) (Hg.) Stadtsiedlung Reitmen.
- Programm Projets Urbains (2011) (Hg.) Soziale Mischung und Quartierentwicklung. Anspruch versus Machbarkeit. Bern. Autorin: Schulte Haller, Mathilde.
- Reutlinger, Christian (2009). Erziehungswissenschaft. In: Günzel, Stephan (Hrsg.). *Raumwissenschaften*. Frankfurt a.M.: Suhrkamp Wissenschaft, S. 93 – 108.
- Weiss Stephanie (2011) «Design für Alle» als Gestaltungsparadigma der Zugänglichkeit. In: Emmenegger, Barbara; Litscher Monika: Perspektiven zu öffentlichen Räumen. Theoretische und praxisbezogene Beiträge aus der Stadtforschung. Luzern. Interact. S. 85-103.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Jubiläumswettbewerb «Wohnraum für Alle». Jurybericht. 2019.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Wohnen. Thema Wohnen im Alter (2019). Nr. 07/08.
- Zimmerli, Joëlle und Markus Schmidiger (2016) Demografie und Wohnungswirtschaft. Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt. Bd. 1. Institut für Finanzdienstleistungen Zug. Zug
- Zimmerli, Joëlle (2012) «Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft». Zürich.
- Zimmerli, Joëlle (2017) Demografie und Wohnungswirtschaft. Bezahlbares Wohnen im Alter, Bd. 2, herausgegeben von Joëlle Zimmerli. Institut für Finanzdienstleistungen Zug. Zug. — — —.

## 8. Anhang

### Anhang 1

Bau- und Zonenordnung Gemeinde Thalwil. (BZO revidiert 2019), Seite 14.

**Bau- und Zonenordnung**

**2.6 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG**

**Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb**

Aufgehoben (Beschluss Gemeindeversammlung vom 17. September 2009)

**Art. 20a Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3**

<sup>1</sup> Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Förderung von Alters- und Familienwohnraum die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.

<sup>2</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

<sup>3</sup> Das zonenkonforme Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn dabei eine gute Einordnung und Gestaltung nachgewiesen wird.

<sup>4</sup> Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 80 % inkl. Gewerbeerleichterung gemäss Art. 5 Abs. 2, die Vollgeschosszahl auf 4 VG (kein zusätzliches DG) und die Gebäudehöhe auf 13.50 m.

<sup>5</sup> Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichten Geschossflächen sind vollständig für Wohnzwecke zu nutzen.

<sup>6</sup> Bei Neubauten sind die Erleichterungen gemäss Abs. 3 - 5 anwendbar, sofern mindestens 25 % der zum Wohnen oder Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen für den ausnutzungseffizienten Wohnungsbau reserviert sind. Die Wohnungsgrössen dürfen für diesen Anteil maximal die nachfolgend aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 umfassen, wobei kein Spielraum für Überschreitungen besteht:

	Zimmerzahl ohne Küche und Bad/ WC-Räume									
	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Maximale Hauptnutzfläche HNF nach SIA in m <sup>2</sup> (inkl. interne Abstellräume, Korridore, Treppen usw.)	50	61	66	77	88	99	105	110	121	132

<sup>7</sup> Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. 21 und 22 kombiniert werden.

<sup>8</sup> Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.